



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 248 322  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG LØRENSKOG AS  
Forretningsadresse: Lysaker torg 8  
1366 LYSAKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christine Bjerva  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.08.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	39 675 090	92 111 462
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 675 090</b>	<b>92 111 462</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	33 068 614	72 809 439
Annen driftskostnad	3	56 189	50 468
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 124 803</b>	<b>72 859 907</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 550 287</b>	<b>19 251 555</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 531	1 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 531</b>	<b>1 187</b>
Annen finanskostnad			14 406
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>14 406</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 531</b>	<b>-13 219</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 556 818</b>	<b>19 238 336</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 651 818	4 390 730
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 905 000</b>	<b>14 847 606</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 905 000</b>	<b>14 847 606</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	6	2 250 000	
Fondsemisjon	6	23 000 000	
Overføringer annen egenkapital	6	-20 345 000	14 847 606
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 905 000</b>	<b>14 847 606</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	200 000	108 659 102
Sum fordringer		200 000	108 659 102
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 978 777	67 270
Sum omløpsmidler		11 178 777	108 726 372
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 178 777</b>	<b>108 726 372</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	400 000	400 000
Overkurs	6	193 283	3 063 962
Sum innskutt egenkapital		593 283	3 463 962
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		17 474 322
Sum opptjent egenkapital			17 474 322
Sum egenkapital		593 283	20 938 284
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		5 208 838
Andre avsetninger for forpliktelser	2	625 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>625 000</b>	<b>5 208 838</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			53 093 257
Øvrig langsiktig gjeld			2 170 413
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>55 263 670</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>625 000</b>	<b>60 472 508</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 213	11 250
Betalbar skatt	4	6 860 656	
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	3 073 625	27 304 330
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 960 494</b>	<b>27 315 580</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 585 494</b>	<b>87 788 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 178 777</b>	<b>108 726 372</b>



Seltor Bolig Lørenskog AS

---

## Årsrapport for 2018

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

Revisjonsberetning



## Seltor Bolig Lørenskog AS

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	<u>39 675 090</u>	<u>92 111 462</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	2	33 068 614	72 809 439
Annen driftskostnad	3	<u>56 189</u>	<u>50 468</u>
Sum driftskostnader		<u>33 124 803</u>	<u>72 859 907</u>
Driftsresultat		<u>6 550 287</u>	<u>19 251 555</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 531	1 187
Annen finanskostnad		<u>0</u>	<u>14 406</u>
Netto finansposter		<u>6 531</u>	<u>-13 219</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>6 556 818</u>	<u>19 238 336</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 651 818</u>	<u>4 390 730</u>
Årsresultat		<u>4 905 000</u>	<u>14 847 606</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt ordinært utbytte	6	2 250 000	0
Ekstraordinært utbytte	6	23 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-20 345 000</u>	<u>14 847 606</u>
Sum disponert		<u>4 905 000</u>	<u>14 847 606</u>



## Seltor Bolig Lørenskog AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2	<u>200 000</u>	<u>108 659 102</u>
Sum fordringer		<u>200 000</u>	<u>108 659 102</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>10 978 777</u>	<u>67 270</u>
Sum omløpsmidler		<u>11 178 777</u>	<u>108 726 372</u>
Sum eiendeler		<u>11 178 777</u>	<u>108 726 372</u>



## Seltor Bolig Lørenskog AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	400 000	400 000
Overkurs	6	193 283	3 063 962
Sum innskutt egenkapital		593 283	3 463 962
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	0	17 474 322
Sum opptjent egenkapital		0	17 474 322
Sum egenkapital		593 283	20 938 284
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	5 208 838
Andre avsetninger for forpliktelser	2	625 000	0
Sum avsetning for forpliktelser		625 000	5 208 838
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	53 093 257
Øvrig langsiktig gjeld		0	2 170 413
Sum annen langsiktig gjeld		0	55 263 670
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		26 213	11 250
Betalbar skatt	4	6 860 656	0
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	3 073 625	27 304 330
Sum kortsiktig gjeld		9 960 494	27 315 580
Sum gjeld		10 585 494	87 788 088
Sum egenkapital og gjeld		11 178 777	108 726 372

31. desember 2018

Porsgrunn, 3. april 2019

Axel Christian Knutson  
styreleder



## Seltor Bolig Lørenskog AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Egenregiprojekter og varebeholdninger*

Egenregiprojekter resultat- og inntektsavregnes i tråd med regnskapsstandard for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregiprojekter er vurdert til laveste verdi av direkte og fordelbare indirekte tilvirkningskostnader og virkelig verdi. Igangsatte projekter avregnes etter løpende avregningsmetode. Det foretas ikke innteksføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt. For projekter som forventes å gi tap er hele beløpet kostnadsført.

Fullføringsgraden beregnes på grunnlag av bokførte fakturaer i forhold til totalt forventet sluttkostnad. Fortjeneste avregnes som produkt av fullføringsgrad, salgsgrad og forventet dekningsbidrag.

Selskapet aktiverer alle byggelånsrenter og disse resultatføres som varekostnader i takt med realiseringen av prosjektene.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Seltor Bolig Lørenskog AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 2 - Egenregiprojekter

<i>Avsetninger for forpliktelser</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Garanti- og reklamasjonsavsetning	625 000	0
Garanti- og reklamasjonsavsetning gjelder for en periode kortere enn fem år etter balansedato.		
<i>Kundefordringer</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Opptjent, ikke fakturert inntekt	200 000	108 659 102
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Forskudd fra kunder	0	14 411 000
Påløpte projektkostnader	823 625	12 384 751
	<u>823 625</u>	<u>26 795 751</u>

Opptjent, ikke fakturert inntekt og påløpte projektkostnader er knyttet til prosjektet "Tulipantunet". Samtlige enheter er fysisk overlevert til kunde.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret i 2018. Det er i henhold til overnevnte ikke aktuelt med obligatorisk tjenstepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2018</b>
Revisjon	36 941
Annen bistand	15 991

Merverdiavgift er inkludert i honoraret.



## Seltor Bolig Lørenskog AS

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Betalbar skatt	6 860 656	0
Endring utsatt skatt	-5 208 838	4 390 730
Årets totale skattekostnad	<u>1 651 818</u>	<u>4 390 730</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2018</b>	 <b>2017</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	6 556 818	19 238 337
Endring i midlertidige forskjeller	25 749 311	-20 291 209
Alminnelig inntekt	32 306 129	-1 052 872
Anvendt fremførbart underskudd	-2 477 189	0
Årets skattegrunnlag	<u>29 828 940</u>	<u>-1 052 872</u>
Betalbar skatt (23%) av årets skattegrunnlag	6 860 656	0
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2018</b>	 <b>2017</b>
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	0	25 124 311
Regnskapsmessige avsetninger	-625 000	0
Sum	<u>-625 000</u>	<u>25 124 311</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>0</u>	<u>-2 477 189</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-625 000	22 647 122
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-625 000</u>	<u>0</u>
Sum	0	22 647 122
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor)	0	5 208 838
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 23% av resultat før skatt</i>	 <b>2018</b>	
23% skatt av resultat før skatt	1 508 068	
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	143 750	
Beregnet skattekostnad	<u>1 651 818</u>	
 Effektiv skattesats *)	25,2 %	
*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt		



## Seltor Bolig Lørenskog AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 5 - Kortsiktig gjeld

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2018	2017
Gjeld til Seltor AS	0	111 649
Gjeld til Seltor Gruppen AS	0	226 667
Påløpt prosjektkostnader	823 625	12 384 751
Gjeld til Seltor Bolig AS	0	170 264
Forskudd fra kunder	0	14 411 000
Avsatt utbytte	2 250 000	0
Sum	3 073 625	27 304 331

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.18	400 000	3 063 961	17 474 322	20 938 283
Årsresultat	0	0	4 905 000	4 905 000
Avsatt utbytte	0	0	-2 250 000	-2 250 000
Ekstraordinært utbytte*	0	0	-23 000 000	-23 000 000
Overføring fra overkurs	0	-2 870 678	2 870 678	0
Egenkapital 31.12.18	400 000	193 283	0	593 283

\*Ekstraordinært utbytte ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 18.06.2018.

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	400 kr	400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Dakastra AS	350	35 %	35 %
Seltor Bolig AS	300	30 %	30 %
Jubali AS	250	25 %	25 %
Seltor Invest AS	100	10 %	10 %
Sum	1 000	100 %	100 %



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Meikevegen 13, NO-3919 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 24 00

Fax: +47 35 55 96 20

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig Lørenskog AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig Lørenskog AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Porsgrunn, 8. april 2019  
ERNST & YOUNG AS

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor